

# **РЕГЛАМЕНТ**

**Публічного акціонерного товариства  
«Закритий недиверсифікований корпоративний  
інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»**

## **1. Відомості про корпоративний інвестиційний фонд**

### 1.1. Найменування:

#### 1.1.1. повне:

- українською мовою – Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»;
- російською мовою – Публичное акционерное общество «Закрытый недиверсифициро-ванный корпоративный инвестиционный фонд «Синергия Риал Истейт»;
- англійською мовою – Public Joint Stock Company «Closed-End Non-Diversified Corporate Investment Fund «Synergy Real Estate» (надалі – «Фонд»).

#### 1.1.2. скорочене:

- українською мовою – ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт»;
- російською мовою – ПАО «ЗНКІФ «Синергия Риал Истейт»;
- англійською мовою – PJSC «CNCIF «Synergy Real Estate».

1.2. Дата та номер свідоцтва про державну реєстрацію Фонду і найменування органу, що здійснив таку реєстрацію – 26 травня 2005 року, номер запису про державну реєстрацію – 1 070 102 0000 008976, Печерська районна у місті Києві державна адміністрація.

1.3. Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ – 33499735.

1.4. Місцезнаходження – 04070, м. Київ, вулиця Петра Сагайдачного, будинок 25-Б.

1.5. Строк діяльності – 17 (сімнадцять) років з дня державної реєстрації Фонду як юридичної особи.

## **2. Заміна компанії з управління активами**

2.1. Заміна компанії з управління активами здійснюється у разі:

- а) прийняття загальними зборами акціонерів Фонду (надалі – «Загальні збори») рішення про заміну компанії з управління активами;
- б) прийняття компанією з управління активами (надалі – «Компанія») рішення про припинення здійснення діяльності з управління активами;
- в) зупинення дії або анулювання Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку (надалі – «Комісія») виданої Компанії ліцензії на здійснення діяльності з управління активами;
- г) ліквідації Компанії.

2.2. З метою захисту прав та інтересів акціонерів Фонду (надалі – «Акціонер») в разі виникнення хоча б однієї із обставин, зазначених у підпунктах б, в, г пункту 2.1., діяльність Компанії Фонду призупиняється з моменту набрання чинності рішенням Загальних зборів щодо заміни Компанії. Рішення про заміну Компанії, обрання нової компанії з управління активами, укладення та затвердження договору про управління активами з обраною компанією з управління активами Фонду Загальні збори мають прийняти не пізніше 30 робочих днів з моменту одержання інформації про виникнення зазначених обставин.

## **3. Заміна зберігача активів Фонду**

3.1. Заміна зберігача активів Фонду (надалі – «Зберігач») здійснюється у разі:

- а) прийняття Загальними зборами рішення про заміну Зберігача;
- б) прийняття Зберігачем рішення про припинення здійснення депозитарної діяльності;
- в) зупинення дії або анулювання Комісією виданої Зберігачу ліцензії на здійснення діяльності зі зберігання активів інституту спільного інвестування.
- г) ліквідації Зберігача.

3.2. З метою захисту прав та інтересів акціонерів Фонду (надалі – «Акціонер») в разі виникнення хоча б однієї із обставин, зазначених у підпунктах б, в, г пункту 3.1., діяльність Зберігача щодо обслуговування активів Фонду призупиняється з моменту набрання чинності рішенням Загальних зборів щодо заміни Зберігача. Рішення про заміну Зберігача, обрання нового зберігача активів Фонду, укладення та затвердження договору про

обслуговування зберігачем активів корпоративного інвестиційного фонду з обраним зберігачем активів Фонду Загальні збори мають прийняти не пізніше 30 робочих днів з моменту одержання інформації про виникнення зазначених обставин.

#### **4. Порядок визначення вартості чистих активів та ціни розміщення (викупу) акцій Фонду**

4.1. Вартість чистих активів Фонду визначається у порядку, визначеному Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженим Рішенням Комісії 30 липня 2013 року № 1336 (далі – «Положення»). У разі внесення змін до цього Положення чи прийняття нормативних актів, які змінюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, вартість чистих активів Фонду визначатиметься згідно з вимогами чинного законодавства та відповідних нормативних документів.

4.2. Компанія розраховує вартість чистих активів Фонду станом на:

- останній календарний день місяця;
- останній робочий день місяця;
- день складення інформації щодо діяльності Фонду (квартальна, річна);
- кожний день надходження коштів на банківський рахунок Фонду (під час розміщення акцій Фонду) або зарахування акцій Фонду на рахунок викуплених акцій Фонду (під час дострокового викупу акцій Фонду);
- день проведення останніх біржових торгів календарного місяця;
- день, що передує дню прийняття рішення про ліквідацію Фонду;
- день, що передує дню початку розрахунку з Акціонерами при ліквідації Фонду.

4.3. Розміщення акцій Фонду здійснюється за ціною, що визначається виходячи з розрахункової вартості акцій Фонду на день надходження коштів на рахунок Фонду.

4.4. Ціна, за якою розміщуються акції Фонду, збільшується на суму надбавки, розмір якої зазначається у проспекті емісії акцій Фонду.

4.5. Ціна викупу акцій Фонду при достроковому викупі:

- а) визначається на день зарахування акцій Фонду на рахунок Фонду;
- б) зменшується на суму знижки, розмір якої складає 10 (десять) відсотків від розрахункової вартості акції Фонду.

4.6. Розрахунки з учасниками Фонду при його ліквідації здійснюються за розрахунковою вартістю акції Фонду.

#### **5. Порядок визначення розміру винагороди Компанії та покриття витрат, пов'язаних з діяльністю Фонду, що відшкодовуються за рахунок активів Фонду**

5.1. Винагорода Компанії за рік становить 2,5 (дві цілих п'ять десятих) відсотка середньої вартості чистих активів Фонду.

5.2. Винагорода Компанії нараховується та сплачується щомісячно коштами.

5.3. Визначення вартості чистих активів для розрахунку винагороди Компанії здійснюється на підставі даних середньомісячних розрахунків вартості чистих активів Фонду за станом на кінець останнього робочого дня звітного місяця. За підсумками фінансового року здійснюється остаточний перерахунок винагороди Компанії за рік на підставі розрахунку середньорічної вартості чистих активів, здійсненому за даними щомісячних розрахунків вартості чистих активів Фонду.

5.4. За рішенням Наглядової ради Фонду Компанії крім винагороди може сплачуватись премія. Премія сплачується у разі, якщо отриманий Фондом за фінансовий рік прибуток перевищить запланований рівень прибутковості (далі – “Рівень прибутковості”), встановлений інвестиційною декларацією Фонду, що наведена у Додатку 1 до цього Регламенту. Розмір зазначеної премії складає 15 відсотків від різниці між фактично отриманим Фондом за фінансовий рік прибутком та сумою прибутку, який Фонд мав отримати за відповідний фінансовий рік, виходячи із встановленого Рівня прибутковості.

При цьому, у разі якщо протягом попереднього фінансового року (попередніх фінансових років) Фондом не було отримано прибутку, виходячи з Рівня прибутковості, встановленого інвестиційною декларацією Фонду, при визначенні розміру премії також враховується кумулятивний рівень прибутковості, обчислений за весь період, протягом якого у Компанії не було підстав для отримання премії.

5.5. Крім винагороди та премії Компанії, за рахунок активів Фонду сплачуються:

- винагорода Зберігачу;
- винагорода аудиторів Фонду;
- винагорода оцінювачу майна Фонду;
- винагорода торговцям цінними паперами;
- операційні витрати, пов'язані із забезпеченням діяльності Фонду, у тому числі:
  - реєстраційні послуги;
  - розрахунково-касове обслуговування Фонду банком;
  - нотаріальні послуги;
  - послуги депозитарію;
  - оплата вартості оприлюднення обов'язкової інформації щодо діяльності Фонду;
  - оплата послуг фондової біржі;
  - інформаційні послуги (оплата вартості придбання інформації щодо діяльності емітентів, у цінні папери яких розміщено або передбачається розміщувати активи Фонду та оплата іншої інформації, необхідної для забезпечення спільного інвестування);
  - орендна плата;
  - витрати, пов'язані з придбанням, утриманням та реалізацією нерухомого майна, що входить до складу активів Фонду;
  - рекламні послуги, пов'язані з виготовленням та розповсюдженням реклами щодо Фонду;
  - витрати, пов'язані з обслуговуванням Акціонерів та обігу акцій Фонду;
  - судові витрати, пов'язані з діяльністю Фонду;
  - податки та збори, передбачені законодавством України.

5.6. Витрати, (крім винагороди та премії Компанії, податків, зборів та інших обов'язкових платежів, передбачених чинним законодавством) не повинні перевищувати 5 відсотків середньорічної вартості чистих активів акцій Фонду протягом фінансового року, розрахованої відповідно до нормативно-правових актів Комісії.

5.7. Інші витрати та витрати, що перевищують встановлений в п.5.6. цього Регламенту розмір, здійснюються Компанією за власний рахунок.

## **6. Порядок виплати дивідендів**

6.1. Загальними зборами акціонерів Фонду може бути прийняте рішення про виплату Акціонерам дивідендів. Дивіденди можуть сплачуватися один раз на рік за підсумками фінансового року.

6.2. Розмір дивідендів визначається Загальними зборами акціонерів Фонду за пропозицією наглядової ради Фонду (далі – «Наглядова рада Фонду»).

6.3. Виплата дивідендів по акціях Фонду здійснюється з дотриманням вимог законодавства про депозитарну систему.

## **7. Порядок та строки викупу акцій Фонду**

7.1. Викуп у Акціонерів належних їм акцій Фонду здійснюється після закінчення строку діяльності Фонду за ціною, що визначається виходячи з вартості чистих активів Фонду.

7.2. Викуп акцій Фонду здійснюється Компанією на підставі отриманої від Акціонера заявки на викуп акцій Фонду (надалі – «Заявка на викуп»).

7.3. Фонд також має право викупати власні акції до закінчення строку діяльності Фонду у разі прийняття Загальними зборами відповідного рішення (про здійснення викупу акцій Фонду).

7.4. Заявки на викуп приймаються не раніше ніж через 3 роки з моменту реєстрації Фонду як інституту спільного інвестування.

7.5. Заявки на викуп приймаються 4 та 18 числа кожного місяця. У випадку, коли день приймання Заявок на викуп припадає на святковий чи вихідний день, Заявки на викуп приймаються у перший робочий день після вказаних вище дат. Фонд має право відмовити у прийомі Заявок на викуп виключно за підстав, передбачених чинним законодавством

7.6. Заявки на викуп приймаються за умови наявності у Фонду вільних грошових коштів, отриманих від здачі об'єктів нерухомості в оренду (орендні платежі) та/або продажу об'єктів нерухомості чи інших активів Фонду.

7.7. Викуп акцій Фонду до закінчення строку діяльності Фонду здійснюється наступним чином:

7.7.1 Акціонер до 11-ї години дня прийому Заявок на викуп подає Компанії повідомлення про намір продати акції Фонду (надалі – «Повідомлення»), в якому зазначається кількість акцій Фонду, яку Акціонер має намір продати;

7.7.2 Компанія до 12-ї години повідомляє Акціонеру про:

- повну згоду на викуп акцій Фонду або
- згоду на викуп меншої кількості акцій Фонду ніж кількість, що була зазначена у Повідомленні, або
- відмову від викупу акцій Фонду.

7.7.3 У разі, якщо Компанії у строки, зазначені у п.7.8.1. цього Регламенту, було подано кілька Повідомлень, їх задоволення здійснюється на пропорційній основі, виходячи з суми вільних грошових коштів.

7.7.4 Акціонер у разі отримання від Компанії повної згоди на викуп акцій Фонду або у разі згоди на викуп меншої кількості акцій Фонду, яка була зазначена Компанією у відповіді на Повідомлення, протягом однієї години з моменту отримання відповіді на Повідомлення подає Компанії Заявку на викуп відповідної кількості акцій Фонду.

7.7.5 Після отримання Заявки на викуп з Акціонером укладається договір купівлі-продажу акцій Фонду.

7.7.6 Розрахунки за акції Фонду здійснюються не пізніше десяти робочих днів з дня переказу акцій Фонду на користь Фонду.

7.8 Окрім причини, зазначеної у п.7.6. Регламенту, Акціонеру може бути відмовлено у прийомі Заявки на викуп у разі, якщо:

- в результаті такого викупу вартість активів Фонду стане меншою від встановленого законодавством мінімального обсягу активів Фонду;
- форма Заявки на викуп не відповідає вимогам чинного законодавства.

## **8. Напрями інвестицій**

Напрями інвестицій Фонду викладені в інвестиційній декларації Фонду, яка є складовою частиною цього Регламенту і наведена у Додатку 1 до цього Регламенту.

## **9. Мінімальна вартість договорів (угод) щодо активів Фонду, які підлягають затвердженню Наглядовою радою Фонду**

Укладені Компанією договори щодо активів Фонду, вартість яких перевищує 50 000 (п'ятдесят тисяч) мінімальних заробітних плат на момент укладення такого договору (або еквівалент цієї суми у відповідній іноземній валюті), мають бути затверджені Наглядовою радою Фонду.

## ДОДАТОК 1

до Регламенту Публічного акціонерного товариства  
«Закритий недиверсифікований корпоративний  
інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»

### ІНВЕСТИЦІЙНА ДЕКЛАРАЦІЯ

**Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний  
інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»**

1. Повне найменування Фонду – Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт».
2. Фонд створено згідно з рішенням установчих зборів Відкритого акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» (Протокол від 14 квітня 2005 року № 1).
3. Мета діяльності Фонду полягає в зростанні капіталу шляхом середньо- та довгострокових інвестицій в українську нерухомість, дивелоперські проекти та цінні папери.
4. Активи Фонду можуть складатися із:
  - об'єктів нерухомості;
  - цінних паперів;
  - грошових коштів, в тому числі в іноземній валюті;
  - інших активів, дозволених чинним законодавством України.
5. До складу та структури активів Фонду встановлюються всі обмеження та заборони, передбачені чинним законодавством для недиверсифікованих корпоративних інвестиційних фондів.
6. Обмеження щодо складу та структури активів Фонду застосовуються через 6 (шість) місяців з дати внесення останнього до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.
7. При прийнятті рішення про придбання акцій Фонду Інвестор має враховувати наступні можливі фактори ризику:
  - економічні ризики, у тому числі загальний несприятливий розвиток економіки, інфляція, загальна низька ліквідність ринку цінних паперів України;
  - негативні зміни в законодавстві, у тому числі зміни податкового законодавства (відміна податкових пільг тощо);
  - введення режиму надзвичайного стану, режиму націоналізації, експропріації, набуття чинності новими нормативними актами щодо банківської діяльності, приватизації і обігу цінних паперів (які змінюють умови обігу цінних паперів та/або грошового обігу), анулювання або призупинення дії ліцензії КУА або зберігача, військові дії, стихійні лиха, акти громадянської непокорності, масові заворушення, страйки, локаути, обмеження видачі готівкових коштів та обмеження щодо безготівкових розрахунків, які запроваджені банками, дії державних та місцевих органів влади, дії будь-яких посадових осіб, виникнення будь-яких інших подій та/або юридичних фактів, що суттєво впливають на прибутковість операцій на фондовому ринку України;
  - особливі ризики Фонду як інституціонального інвестора, у тому числі ризики, пов'язані з недостатнім захистом прав міноритарних акціонерів, ризики, пов'язані з обмеженим доступом до інформації про компанії, цінні папери яких входять до портфелю Фонду, ризик можливого банкрутства, націоналізації або реприватизація компанії, цінні папери якої входять до портфелю Фонду;
  - техногенні ризики та природні катастрофи.

8. Запланований рівень прибутковості (еталон ефективності) Фонду за рік встановлюється на рівні середньозваженої облікової ставки, встановленої Національним банком України.